RESEARCH HIGHLIGHTS

Socio-Economic Series Issue 1

MOBILITY CHARACTERISTICS OF CANADIAN HOUSEHOLDS

Introduction

A sound knowledge of Canadian household mobility is important for understanding the operation of the housing market and thus for the development of housing policy and programs. This examination of household mobility over time identifies any shifts in mobility behavior and hence in housing stock turnover. As well, it explores the differences in mobility related to household tenure, age, types of households and other key characteristics, which can assist in developing marketing strategies for housing and related services.

Since 1983 CMHC has sponsored questions on household mobility on the Household Facilities and Equipment (HFE) surveys which are administered as supplements to the Statistics Canada Labour Force Survey.

This report is based on answers to two CMHC questions:

- "When did [Head of Household] move into this dwelling?"
- "Did [Head of Household] own or rent his/her previous dwelling?"

The first question asks for the year when the household head moved into their current dwelling and allows for an assessment of the turnover rate amongst the housing stock. The second question is addressed to all households that reported having moved within the last five years and provides information on previous tenure and occupancy status. In this analysis, a household is considered to be a "mover" if it moved within the last five years. Taking 1989 as an example, households that moved before 1984 are classified as non-movers.

Findings

Proportion of Mover Households

Nearly half of Canadian households move every five years. The data show that this rate of mobility among households remained stable throughout the 1980's.

Household by "Mover" Status

	1983	1985	1987	1988	1989	1990
Moved	48.8	46.6	48.3	49.4	49.4	49.4
Did not move	51.2	53.4	51.7	50.6	50.6	50.6

Previous Tenure of Movers

Household heads of "mover" households either owned or rented their previous dwellings, except for the heads of newly-formed households, which did not formerly maintain dwellings of their own. About 60% of all movers during the 1980's reported previously having rented. This proportion has declined only marginally over time as the proportion of movers which reported having been homeowners before increased slightly. Newly-formed households constituted 9-10% of all "movers" throughout the decade.

Previous Tenure of Mover*

	1983	1985	1987	1988	1989	1990
Owned	26.6	26.9	29.0	30.0	30.6	30.8
Rented	62.0	61.9	61.1	61.2	59.7	59.3
Did not Maintain Own Dwelling	10.0	9.6	8.9	8.8	9.7	9.9

* Columns in 1983, 1985 and 1987 do not total to 100% since the HFE survey included a fourth choice (Don't Know).

CMHC SCHL

HOME TO CANADIANS

Canada

Mobility Characteristics by Tenure

Renters move twice as often as homeowners. While half of all households report having moved during the previous five years, only about one-third of homeowners did. Owner mobility edged up marginally from 33-36% between 1983 and 1990. Renter mobility remained relatively stable during the past seven years. Unlike owners, however, close to three-quarters of all renters move every five years. When subsidized, however, they are slightly less mobile.

Owner Movers

More than half of homeowner movers have been owners before, revealing that they were not first-time home buyers. This proportion has increased from 43.9% in 1983 to 52.6% in 1990. By 1990, renters becoming owners and newly-formed households constituted a much smaller percentage of owner movers than they did in the early 1980's. Once factor which could explain this trend is the surge of house prices, with its potential consequences on household affordability, seen during this time in most parts of the country.

Renter Movers

Three-quarters of all renters are renters before their move. In contrast to owners, the previous tenure of mover renters has not changed much since 1983. Newly-formed households are more important among renter movers (13.4%) than homeowner movers (5.8%): most newly-formed households rent at first. Of a total of 454 000 newly-formed households in 1989, 72% became renters and 28% became owners. These proportions have not changed over time.

Mobility Characteristics by Location

Urban households move more often than their rural counterparts. This is not surprising as rural households are more often homeowners (86% compared to 59% in urban areas) and homeowners are less than half as likely to move as renters.

Mobility Characteristics among Household Types

Non-elderly singles are the most mobile: some 70% report moving every five years. In comparison, in 1989 only 51% of families and just 26% of seniors reported moving in the last five years. Historically, these differences in the mobility of different client groups have been stable.

Proportion of Households That are Movers

	1983	1985	1987	1988	1989	1990
By Tenure Types						
Owners	33.4	30.8	33.0	34.5	35.6	35.7
Renters	75.1	73.1	74.1	74.3	73.3	73.3
By Rent Subsidy Status						
Subsidized Units	62.4	63.2	64.4	65.5	62.7	N.A.
Not Subsidized	77.0	74.5	75.9	75.9	75.2	N.A.
By Owners' Previous Tenure						
Owned	43.9	45.4	50.5	51.6	51.4	52.6
Rented	47.5	45.3	42.2	42.7	42.6	41.6
Did not Maintain Own Dwelling	6.4	6.4	5.8	5.7	6.0	5.8
By Renters' Previous Tenure						
Owned	13.6	13.7	12.8	13.3	13.3	12.1
Rented	73.0	73.7	75.2	75.5	73.9	74.5
Did not Maintain Own Dwelling	12.7	11.9	11.3	11.2	12.7	13.4

Among families, single parents move most often, with more than 60% of them reporting in 1989 that they had moved during the past five years. Mobility is only slightly lower among families without children. However, families with children are considerably less mobile even though the proportion of movers among this group has increased over the past seven years.

Mobility and Income Characteristics

The disaggregation of movers by income quintile does not indicate major differences in the propensity to move. On average 51% of all households in the first three quintiles report moving every five years, as opposed to 45% in the two highest income groups. This relationship has remained stable over the past decade.

Proportion of Households That are Movers

	1983	1985	1987	1988	1989
By Location					
Rural Hlds	38.2	32.5	33.5	34.8	35.5
Urban Hlds	50.9	49.4	51.2	52.2	52.1
By Client Types					
Seniors Non-Elderly	24.7	22.4	26.2	26.1	25.5
Singles	72.7	69.9	71.1	72.2	70.1
Families	48.8	47.2	48.4	49.7	50.8
By Family Types					
Fam. w/ Children	44.5	43.3	44.9	46.4	47.2
Fam. w/o Children	57.2	53.4	54.3	53.8	56.4
Single Parents	59.8	59.3	58.6	61.9	60.2

Proportion of Total Housing Stock Turned Over

Turnover Period	1983	1985	1987	1988	1989
Within 1 year	18.7	19.9	20.2	21.1	20.9
Within 2 years	28.7	29.6	31.2	31.7	31.3
Within 3 years	37.2	36.1	38.5	39.6	39.6
Within 4 years	43.7	41.9	44.0	45.3	45.3
Within 5 years	48.8	46.6	48.3	49.4	49.4

Turnover Rate

Half of the Canadian housing stock consistently turns over every five years. Moreover, about 20% of the housing stock turns over annually. Turnover rates are higher the larger the settlement and, as emphasized, rental units turn over at twice the rate homeowner units change hands.

The Research and International Affairs Directorate of CMHC carries out and finances a broad range of research on the social, economic, and technical aspects of housing. This CMHC Research and Development Highlight Sheet is one of a series intended to briefly inform you of the nature and scope of these activities.

For more information on CMHC housing research, contact:

The Canadian Housing Information Centre
Canada Mortgage and Housing Corporation
Building C-200
700 Montreal Road
Ottawa, Ontario
K1A 0P7

(613) 748-2367

CMHC Project Manager: John Engeland, Researcher of Housing Needs Analysis at (613) 748-2799 or Josée Garneau, Program Planning Analyst at (613) 748-2697.

A full report on this project is available from the Canadian Housing Information Centre at the address below.

Housing Research at CMHC

Under Part IX of the *National Housing Act*, the Government of Canada provides funds to CMHC to conduct research into the social, economic and technical aspects of housing and related fields, and to undertake the publishing and distribution of the results of this research.

This fact sheet is one of a series intended to inform you of the nature and scope of CMHC's research.

This **Research Highlights** fact sheet is one of a wide variety
of housing-related publications produced by CMHC.

For a complete list of **Research Highlights**, or for more information on CMHC housing research and information, please contact:

The Canadian Housing Information Centre
Canada Mortgage and Housing Corporation
700 Montreal Road
Ottawa ON K1A 0P7

Telephone: 1 800 668-2642
FAX: 1 800 245-9274

OUR WEB SITE ADDRESS: www.cmhc-schl.gc.ca/Research

The information in this publication represents the latest knowledge available to CMHC at the time of publication and has been thoroughly reviewed by experts in the housing field. CMHC, however, assumes no liability for any damage, injury, expense or loss that may result from the use of this information.

E POINT EN RECHERCHE

Série socio-économique, numéro 1

LA MOBILITÉ DES MÉNAGES CANADIENS

Introduction

Une solide connaissance de la mobilité des ménages canadiens est importante pour comprendre le fonctionnement du marché de l'habitation et élaborer une politique et des programmes en matière d'habitation. La présente étude de la mobilité des ménages sur une période donnée cerne les variations du comportement en matière de mobilité et de roulement du parc de logements. Elle analyse également les différences de mobilité liées au mode d'occupation, à l'âge, aux types de ménages et à d'autres caractéristiques importantes, qui peuvent contribuer à créer des stratégies de marketing en rapport à l'habitation et aux services accessoires.

Depuis 1983, la SCHL commandite des questions portant sur la mobilité des ménages dans le cadre des Enquêtes sur l'équipement ménager (EEM) administrées comme suppléments à l'Enquête sur la population active de Statistique Canada.

Le présent rapport est fondé sur des réponses à deux questions de la SCHL :

- «Quand [le chef du ménage] a-t-il déménagé dans ce logement?»
- «[Le chef du ménage] possédait-il ou louait-il son logement précédent?»

La première question demande l'année au cours de laquelle le chef du ménage a déménagé dans le logement actuel. Elle permet d'évaluer le taux de roulement du parc de logements. La deuxième question s'adresse à tous les ménages qui ont déménagé au cours des cinq dernières années et fournit de l'information sur le mode d'occupation précédent et sur l'antériorité d'occupation. Pour les fins de cette analyse, on considère un ménage comme ayant déménagé s'il a déménagé au cours des cinq dernières années. Si l'on prend l'année 1989 comme exemple, les ménages qui ont déménagé avant 1984 sont considérés comme des ménages n'ayant pas déménagé.

Constatations

Proportion des ménages qui déménagent

Près de la moitié des ménages canadiens déménagent à tous les cinq ans. Les données montrent que ce taux de mobilité des ménages est demeuré stable au cours des années 1980.

Ménage selon la situation des personnes qui déménagent

	1983	1985	1987	1988	1989	1990
Ont déménagé	48,8	46,6	48,3	49,4	49,4	49,4
N'ont pas déménagé	51,2	53,4	51,7	50,6	50,6	50,6

Mode d'occupation précédent des personnes ayant déménagé

Les chefs de ménage des ménages ayant déménagé possédaient ou louaient leur logement précédent, sauf les chefs de ménage des ménages nouvellement formés qui n'entretenaient pas leur propre logement. Environ 60 % de tous les ménages ayant déménagé pendant les années 1980 ont indiqué qu'ils louaient leur logement précédent. Cette proportion a un peu diminué au cours des années. La proportion des ménages ayant déménagé qui ont affirmé avoir déjà été propriétaires de leur logement a augmenté légèrement. Les ménages nouvellement formés représentaient de 9 à 10 % de tous les ménages ayant déménagé au cours de la décennie 1980.

SCHL CMHC

AU COEUR DE L'HABITATION
Canada

Mode d'occupation antécédent des personnes qui déménagent*						
	1983	1985	1987	1988	1989	1990
Propriétaires	26,6	26,9	29,0	30,0	30,6	30,8
Locataires	62,0	61,9	61,1	61,2	59,7	59,3
N'entretenaient pas leur propre logement	10,0	9,6	8,9	8,8	9,7	9.9

* Les colonnes pour les années 1983, 1985 et 1987 ne totalisent pas 100 % puisque l'Enquête sur l'équipement ménager (EEM) ne prévoyait pas un quatrième choix.

Mobilité des ménages selon le mode d'occupation

Les locataires déménagent deux fois plus souvent que les propriétaires. Tandis que la moitié de tous les ménages ont indiqué avoir déménagé au cours des cinq années précédentes, seulement environ un tiers des propriétaires ont déménagé au cours de la même période. La mobilité des propriétaires a légèrement augmenté de 33 à 36 % entre 1983 et 1990. La mobilité des locataires est demeurée relativement stable durant les sept dernières années. À la différence des propriétaires, toutefois, près de trois quarts des locataires déménagent à tous les cinq ans.
Par contre, dans le cas des logements subventionnés, les locataires sont un peu moins mobiles.

Propriétaires ayant déménagé

Plus de la moitié des propriétaires ayant déménagé ont déjà été propriétaires, démontrant qu'ils n'étaient pas des accédants à la propriété. Cette proportion est passée de 43,9 % en 1983 à 52,6 % en 1990. En 1990, les locataires devenant propriétaires et les ménages nouvellement formés constituaient un pourcentage beaucoup plus petit des propriétaires ayant déménagé si l'on compare à la situation du début des années 1980. Un facteur qui pourrait expliquer cette tendance est la poussée soudaine des prix des maisons et les conséquences potentielles sur l'abordabilité du logement. À l'époque, cette situation prévalait dans la plupart des régions du pays.

Locataires ayant déménagé

Trois quarts des locataires ayant déménagé étaient des locataires avant de déménager. À l'opposé des propriétaires, le mode d'occupation précédent des locataires ayant déménagé n'a pas beaucoup changé depuis 1983. Les ménages nouvellement formés sont plus nombreux parmi les locataires ayant déménagé (13,4 %) que parmi les propriétaires ayant déménagé (5,8 %). La plupart des ménages nouvellement formés louent d'abord leur logement. En 1989, sur un total de 454 000 ménages nouvellement formés, 72 % sont devenus des locataires et 28 % des propriétaires. Ces proportions n'ont pas changé avec le temps.

Mobilité des ménages selon l'emplacement

Les ménages vivant en milieu urbain déménagent plus souvent que leurs homologues vivant en milieu rural. Ces données ne sont pas surprenantes puisque les ménages vivant en milieu rural sont plus souvent propriétaires de leur maison (86 % contre 59 % dans les centres urbains) et les propriétaires ont moins de 50 % de chances de déménager que les locataires.

Proportion des ménages qui déménagent						
	1983	1985	1987	1988	1989	1990
Selon les types de mode d'occupation						
Propriétaires	33,4	30,8	33,0	34,5	35,6	35,7
Locataires	75,1	73,1	74,1	74,3	73,3	73,3
Selon le type de logements locatifs						
Subventionnés	62,4	63,2	64,4	65,5	62,7	N.A.
Non subventionnés	77,0	74,5	75,9	75,9	75,2	N.A.
Selon le mode d'occupation de l'occupant						
Propriétaires	43,9	45,4	50,5	51,6	51,4	52,6
Locataires	47,5	45,3	42,2	42,7	42,6	41,6
N'entretenait pas son propre logement	6,4	6,4	5,8	5,7	6,0	5,8
Selon le mode d'occupation de l'occupant						
Propriétaires	13,6	13,7	12,8	13,3	13,3	12,1
Locataires	73,0	73,7	75,2	75,5	73,9	74,5
N'entretenait pas son propre logement	12,7	11,9	11,3	11,2	12,7	13,4

Proportion des ménages qui déménagent

	1983	1985	1987	1988	1989
Selon l'emplacement					
Zones rurales	38,2	32,5	33,5	34,8	35,5
Zones urbaines	50,9	49,4	51,2	52,2	52,1
Selon les types de clients					
Personnes âgées	24,7	22,4	26,2	26,1	25,5
Personnes non âgées					
Célibataires	72,7	69,9	71,1	72,2	70,1
Familles	48,8	47,2	48,4	49,7	50,8
Selon les types de familles					
Familles avec enfants	44,5	43,3	44,9	46,4	47,2
Familles sans enfants	57,2	53,4	54,3	53,8	56,4
Chef de famille monoparentale	59,8	59,3	58,6	61,9	60,2

Mobilité des ménages selon les types de ménage

Les personnes seules non âgées sont les plus mobiles. Environ 70 % d'entre elles ont affirmé qu'elles déménageaient à tous les cinq ans.À titre de comparaison, en 1989, seulement 51 % des familles et 26 % des personnes âgées ont indiqué qu'elles déménageaient à tous les cinq ans. Du point de vue historique, ces écarts de mobilité des différents groupes clients sont restés stables.

Pour ce qui est des familles, les chefs de famille monoparententale sont ceux qui déménagent le plus souvent. En 1989, 60 % d'entre eux ont affirmé avoir déménagé au cours des cinq dernières années. Seules les familles sans enfant affichent une mobilité légèrement inférieure. Cependant, les familles sans enfant sont beaucoup moins mobiles même si la proportion de personnes ayant déménagé au sein de ce groupe s'est accrue au cours des sept dernières années.

Mobilité et revenus

La désagrégation des personnes ayant déménagé selon le quintile de revenus n'indique pas les principales différences quant à la propension au déménagement. En moyenne, 51 % des ménages se situant dans les trois premiers quintiles mentionnent qu'ils déménagent à tous les cinq ans, par rapport à 45 % pour les deux groupes ayant les revenus les plus élevés. Ce rapport est demeuré stable durant la dernière décennie.

Proportion du parc de logements touché par le taux de roulement

Période du taux de roulement	1983	1985	1987	1988	1989
Moins d'un an	18,7	19,9	20,2	21,1	20,9
Moins de 2 ans	28,7	29,6	31,2	31,7	31,3
Moins de 3 ans	37,2	36,1	38,5	39,6	39,6
Moins de 4 ans	43,7	41,9	44,0	45,3	45,3
Moins de 5 ans	48,8	46,6	48,3	49,4	49,4

Taux de roulement du parc de logements

La moitié du parc de logements au Canada change constamment de mains à tous les cinq ans. De plus, environ 20 % du parc de logements change de mains à tous les ans. Plus grande est la zone d'habitation, plus élevé est le taux de roulement. Le taux de roulement des logements locatifs est deux fois plus élevé que le taux de roulement des logements individuels.

La direction générale de la Recherche et des relations internationales de la SCHL mène et finance un vaste éventail de recherches sur les aspects social, économique et technique du logement. Le présent Point en recherche de la SCHL est l'un d'une série destinée à vous informer succinctement sur la nature et la portée de ces activités.

Pour obtenir plus de renseignements sur les recherches sur le logement effectuées par la SCHL, veuillez communiquez avec :

Le Centre canadien de documentation sur l'habitation
Société canadienne d'hypothèques et de logement
Immeuble C-200
700, chemin de Montréal
Ottawa (Ontario)
K1A 0P7

(613) 748-2367

Directeur de projet de la SCHL : John Engeland, recherchiste, Analyse des besoins de logement, au (613) 748-2799 ou avec Josée Garneau, analyste, Planification des programmes, au (613) 748-2697

On peut obtenir un rapport complet sur ce projet de recherche auprès du Centre canadien de documentation sur l'habitation à l'adresse indiquée plus bas.

Recherche sur le logement à la SCHL

Aux termes de la partie IX de la Loi nationale sur l'habitation, le gouvernement du Canada autorise la SCHL à consacrer des fonds à la recherche sur les aspects socio-économiques et techniques du logement et des domaines connexes, et à publier et diffuser les résultats.

Le présent feuillet documentaire fait partie d'une série visant à vous informer sur la nature et la portée du programme de recherche de la SCHL.

Les feuillets documentaires de la série **Le point en recherche** comptent parmi les diverses publications sur le logement produites par la SCHL.

Pour recevoir la liste complète de la série **Le point en recherche**, ou pour obtenir des renseignements sur la recherche et l'information sur le logement de la SCHL, veuillez vous adresser au :

Centre canadien de documentation sur l'habitation
Société canadienne d'hypothèques et de logement
700, chemin de Montréal
Ottawa (Ontario) K1A 0P7

Téléphone : 1 800 668-2642
Télécopieur : 1 800 245-9274

NOTRE ADRESSE SUR LE WEB : www.cmhc-schl.gc.ca/Recherche

Cette publication contient les renseignements les plus à jour dont disposait la SCHL au moment de sa parution et ont été revus, par des experts du secteur de l'habitation. Toutefois, la SCHL n'assume aucune responsabilité pour les dommages, les blessures, les coûts et les pertes pouvant découler de l'utilisation de ces renseignements.